

Til Andelshaverne  
i andelsboligforeningen  
AB Skydebanen

København, den 7. april 2017  
Ejd.nr. 460

## **INDKALDELSE til ordinær generalforsamling**

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed indkalde medlemmerne i A/B Skydebanen til  
**ordinær generalforsamling**

**Mandag den 24. april 2017, kl. 18.00 – 21.00  
i uKirken (tidligere Gethsemane Kirke), Dannebrogsgade 53, 1660 København V**

*Bestyrelsen beder venligst om, at du kommer i god tid til generalforsamlingen, og hvis du er befuldmægtiget (skal afgive stemme efter fuldmagt) senest et kvarter før start, således at den medbragte fuldmagt kan blive registreret og omsat til stemmeseddel ved indgangen.*

*Bestyrelsen opfordrer alle foreningens medlemmer til at møde personligt op på generalforsamlingen og give deres mening til de fremsatte forslag og de øvrige punkter på dagsordenen til kende.*

*I samarbejde med administrator bestræber bestyrelsen sig på, at generalforsamlingen varer maksimalt 3 timer, således at den forventes afsluttet senest kl. 21.00.*

I henhold til foreningens vedtægter har generalforsamlingen følgende:

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Vedr. dagsordenens punkt 3 og 4.

---

Regnskabet for 2016 med budgettet for 2017 er tilgængeligt på foreningens hjemmeside ([www.skydebanen.dk](http://www.skydebanen.dk)), jf. også vedtægternes § 24, stk. 2.

Foreningens senest opdaterede langtidsbudget er ligeledes tilgængeligt på hjemmesiden.

Det bemærkes, at bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 692,77 pr. m<sup>2</sup> pr. år) stiger med 2 % med virkning fra 1. juni 2017, jf. også forslag 1 nedenfor.

Vedr. dagsordenens punkt 5.

---

Forslag fra bestyrelsen:

**Forslag 1 – Forslag om 2 % stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2017:**

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften (grundydelsen ekskl. eventuelle fradrag på pt. kr. 692,77 pr. m<sup>2</sup> pr. år) stiger med 2 % med virkning fra 1. juni 2017.

Forslaget behandles under dagsordenens punkt 4 ”Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften”, jf. også ovenfor.

-----

**Forslag 2 – Forslag om grundlæggende principper for foreningens finansiering:**

Bestyrelsen stiller forslag om grundlæggende principper for foreningens finansiering. Forslaget er vedlagt.

Det bemærkes, at principperne er blevet udfærdiget af foreningens økonomiudvalg, som blev nedsat i november 2016 og afleverede rapport i april 2017. Økonomiudvalgets rapport er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Økonomiudvalgets rapport gennemgås nærmere **onsdag den 19. april, kl. 18.00 i beboerlokalet**, hvor alle interesserede andelshavere kan stille spørgsmål og orientere sig om udvalgsarbejdet og de grundlæggende principper.

Af hensyn til de tidsmæssige rammer for generalforsamlingen opfordrer bestyrelsen og økonomiudvalget til, at de, som ønsker at vide mere om økonomiarbejdet og dets resultater, benytter sig af muligheden for at drøfte rapporten med udvalget den 19. april 2017.

-----

### **Forslag 3 – Forslag om flagning i A/B Skydebanen:**

Bestyrelsen stiller forslag om flagning i A/B Skydebanen. Forslaget er vedlagt.

-----

### **Forslag fra foreningens øvrige medlemmer:**

### **Forslag 4 – Forslag til vedtægtsændring vedrørende finansielle aftaler:**

Ingeborg Callesen, Skydebanegade 27, 4. tv., 1709 København V har indsendt følgende forslag til vedtægtsændring:

Afsnit, som slettes i vedtægternes § 26:

*"Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån."*

Det slettede erstattes af nyt afsnit i § 26:

*"Optagelse af nye lån eller omlægning af eksisterende lån og andre finansielle produkter forudsætter forudgående vedtagelse på en generalforsamling. Aftalers fulde ordlyd og konsekvensberegninger af kritiske antagelser for foreningens driftsbudget og formueudvikling skal fremlægges på generalforsamlingen."*

-----

### **Forslag 5 – Forslag til ændring af § 24 i A/B Skydebanens vedtægter:**

Frederikke Larsen, Skydebanegade 25, st. th., 1709 København V har indsendt forslag til ændring af § 24 i A/B Skydebanens vedtægter. Forslaget er vedlagt.

-----

### **Forslag 6 - Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende korttidsudlejning i A/B Skydebanen:**

Gry Möger Poulsen og Frederik Gjørup Nielsen, Skydebanegade 14, 1. tv., 1709 København V har indsendt forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende korttidsudlejning i A/B Skydebanen. Forslaget er vedlagt.

-----

**Forslag 7 - Forslag om at udvalget "Gadens Fysik" fortsætter sit arbejde – samt forslag om ekstra bevilling på kr. 15.000:**

På vegne af udvalget "Gadens Fysik" har Thorkild Olsen, Skydebanegade 24, st., 1709 København V indsendt forslag om, at udvalget "Gadens Fysik" fortsætter sit arbejde – samt forslag om ekstra bevilling på kr. 15.000. Forslaget er vedlagt.

-----

**Forslag 8 - Forslag om holdningstilkendegivelse og opbakning til opstilling af træterrasse/fransk altan:**

Thorkild Olsen, Skydebanegade 24, st., 1709 København V har indsendt forslag om holdningstilkendegivelse og opbakning til opstilling af træterrasse/fransk altan. Forslaget er vedlagt.

-----

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde **senest 8 dage før generalforsamlingen** (søndag den 16. april 2017).

Benyt venligst postkassen ved Ejendomskontoret, Skydebanegade 1, st. tv. eller bestyrelsens e-mail [bestyrelsen@skydebanen.dk](mailto:bestyrelsen@skydebanen.dk).

Rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og omdelt til foreningens medlemmer **senest 4 dage før generalforsamlingen** (torsdag den 20. april 2017).

**Vedrørende dagsordenens punkt 6.**

---

Eva Madsen	Formand	På valg i 2017 – Modtager genvalg
Patrick Bentley	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018*
Morten Friis	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Rikke Ludwigsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017 – Modtager genvalg
Jens Halsnæs	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Jens Pelle Marker	Suppleant	På valg i 2017*
Michel Belli	Suppleant	På valg i 2017

\*Patrick Bentley er fraflyttet foreningen i juli 2016, hvorefter Jens Pelle Marker indtrådte i bestyrelsen. Jens Pelle Marker modtager ikke genvalg til bestyrelsen.

---

Hvis du er forhindret i at møde på generalforsamlingen, har du mulighed for at benytte den vedlagte fuldmagt.

Det bemærkes, at såfremt du ønsker at give fuldmagt til bestyrelsen v/formand Eva Margrethe Madsen, skal fuldmagten være afleveret eller sendt til bestyrelsen **senest mandag den 24. april 2017, kl. 16.00.**

Det fremgår nærmere af den vedlagte fuldmagt, hvor fuldmagter til bestyrelsen skal afleveres, og hvordan du f.eks. skal forholde dig, hvis du ønsker at give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem efter vedtægternes § 24, stk. 5.

Husk derfor at læse den vedlagte fuldmagt grundigt igennem.

**Det skal endnu en gang bemærkes, at bestyrelsen opfordrer alle foreningens medlemmer til at møde personligt op på generalforsamlingen og give deres mening til de fremsatte forslag og de øvrige punkter på dagsordenen til kende.**

Med venlig hilsen  
På bestyrelsens vegne

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Rikke Pedersen

## Forslag om grundlæggende principper for foreningens finansiering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at følgende 10 principper fremadrettet anvendes som ramme i styringen af foreningens finansieringsløsninger.

Såfremt generalforsamlingen kan stemme for forslaget, vil bestyrelsen tage de 10 principper med i foreningens styringsgrundlag, og foreningen vil fremover skulle følge de 10 principper, når der arbejdes med finansieringen af foreningen.

De 10 principper er blevet udfærdiget af foreningens økonomiudvalg, som blev nedsat i november 2016 og afleverede rapport i april 2017. Rapporten findes offentliggjort på foreningens hjemmeside.

### *Grundprincipper for foreningens finansiering*

1. Foreningen skal have en lav risiko og en kendt ydelse.
2. Finansieringen skal bindes sammen med langtidsbudgettet.
3. Der skal være et løbende afdrag på den samlede finansiering.
4. Foreningen indgår som udgangspunkt kun konverterbare finansieringsaftaler. Inkonverterbare finansieringsaftaler kan indgås i mindre omfang, dog maksimalt med en fastlåsningsperiode på 5 år, således at engagementet kan opsiges til kurs 100 efter senest 5 år. Dette kunne fx være et F5 lån.
5. Store forbedringsprojekter, herunder nice-to-have vedligeholdelsesprojekter (fx gårdomlægning), skal finansieres ved ny gældsoptagelse og indregnes derfor ikke i langtidsbudgettet.
6. Generalforsamlingen godkender store omlægninger/forandringer af foreningens økonomi. Dette dækker fx fastlåstning af en variabel rente eller til-/fravalg af afdragsfrihed. Foreningens bestyrelse kan omlægge og forlænge eksisterende lån (men ikke swaps) til nye lån med samme rentetype, risikoniveau og afdragsform, fx nedkonvertere/opkonvertering af fastforrentede lån.
7. Boligafgiften skal være stabil og kendt i mange år frem og koblet til langtidsbudgettet. Dette indebærer også, at kendte vedligeholdelsesopgaver (vedligeholdelsesplanen) skal tænkes ind tidligt, således der kan lægges midler til side, hvis det medhjælper til en stabil boligafgift.
8. Slutmålet for gældsprocenten bør ikke være 0, så længe foreningen låner mere fordelagtigt end den gennemsnitlige andelshaver. Foreningens finansiering planlægges efter, at opnå en gældsprocent (målt på den gæld hvor foreningen selv betaler ydelsen), som ligger stabilt på mellem 35% og 45%.
9. Finansieringen skal indenfor ovenstående rammer sikre foreningens fortsatte drift efter et going concern princip og bidrage til at stille foreningen gunstigt i sammenligning med andre foreninger.
10. Forfald af finansiering skal adresseres 10 år før udløb og indarbejdes i langtidsbudgettet.

## Forslag fra bestyrelsen om flagning i AB Skydebanen, april 2017

Vores flagstænger trænger til en gennemgang, idet vi bl.a. mangler en og flere kan blæse af tagene som følge af deres nuværende tilstand. Der vil være en vedligeholdelsesmæssig gevinst ved at skifte træstængerne til glasfiber og en økonomisk gevinst ved at købe flere flagstænger på en gang.

Der kan umiddelbart arbejdes videre ad tre veje:

- A. Vi nedtager alle stænger og udskifter – alle
- B. Vi nedtager alle stænger og udskifter - 2 i hver ende af gaden
- C. Vi nedtager alle stænger og udskifter - ingen

En flagdag koster ca. 2.500 kr. ekskl. moms, hvis vi skal have flag op og ned på alle nuværende flagstænger. Henset til den relativt høje udgift forbundet med flagning kan vi overveje enten ikke at flage særligt ofte eller alternativt fra færre stænger.

Flagning i AB Skydebanen er med til at understøtte foreningens image som "noget særligt", Bestyrelsen indstiller derfor, at vi fortsat flager i foreningen og, at dette finder sted jævnt fordelt hen over året i sommerperioden (aht sikkerheden ved færdsel/ophold på taget). Bestyrelsen indstiller aht omkostningerne, at vi går videre med plan B og således reducerer antallet af flagstænger til 2 i hver ende af gaden, 4 stk. i alt.

Forslag til AB Skydebanen flagprogram: Vi flager med vimpel på foreningens flagstænger til hverdag og Dannebrog på flagdage. Oplæg til flagdage:

1. Dronningens fødselsdag (vi flager for København - 16. april)
2. Danmarks befrielse (vi flager for Vesterbro og Istedgade, der aldrig overgiver sig - 5. maj)
3. Grundlovsdag (vi flager for Danmark som frit, demokratisk samfund - 5. juni)
4. Sommerfesten (vi flager for naboskabet- ultimo august)
5. Foreningens fødselsdag (vi flager for AB Skydebanen, byens bedste sted at bo - d. 24. oktober (1988))

Vi flager ikke på religiøse mærkedage i AB Skydebanen.

### Investering:

- Nedtagning af eksisterende stænger og bortkørsel: en liftdag a 5.000 kr., hertil bortkørsel 2.000 kr. (priser ekskl. moms)
- **Beslutning 1:** vi opsætter 4 nye flagstænger: Pris ca. 2.000 pr. stk. inkl. levering (priser ekskl. moms)
- **Beslutning 2:** vi flager 5 gange om året jf. flagprogrammet: 900 kr. ekskl. moms pr. flagdag - 4.500 kr. ekskl. moms pr. år. ved 5 flagdage (5.625 kr. inkl. moms).

## Forslag til ændring af § 24 i AB Skydebanens vedtægter

Nuværende formulering:

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

Ny formulering:

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem. En andelshaver kan kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

---

Formålet med at ændre vedtægterne er: At styrke foreningsdemokratiet

Diskussionen om, hvorvidt fuldmagter kan bruges eller ikke kan bruges til at stemme med, har været rejst på alle generalforsamlinger, hvor der har været komplicerede diskussioner og ændringsforslag til forslag. Diskussionen har ofte været hård, fordi enkelte andelshavere har haft så mange fuldmagter med sig, at generalforsamlingens drøftelser og overvejelser reelt set var ligegyldige, fordi de tilstedeværende var i mindretal i forhold til fuldmagterne.

Derfor foreslås en vedtægtsændring, der understøtter at andelsforeningen forbliver et levende demokratisk forum. Når en andelshaver kun kan stemme med sin egen stemme + 1 fuldmagt, bliver dialogen og samarbejdet på generalforsamlingerne meget mere afgørende. Systemet med 1 fuldmagt pr. andelshaver vil givetvis også fremme dialogen før og efter generalforsamlinger, fordi de to parter, fuldmagtstager og fuldmagtsgiver taler direkte sammen.

Inspiration til dette forslag:

Erhvervsstyrelsen: Standardvedtægter for andelsboligforeninger ( 1 fuldmagt)

Andelsportalen: Standardvedtægter (1 fuldmagt)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF: Standardvedtægter (1 fuldmagt)

Forslagsstiller: Frederikke Larsen, Skydebanegade 25 st.th., 1709 København V.  
Indsendt til bestyrelsen d. 1. maj 2016.



## **Forslag til generalforsamlingen om at nedsætte en arbejdsgruppe, der kigger på forholdene omkring og mulighederne for korttidsudlejning i AB Skydebanen**

### **Motivation:**

I løbet af det seneste år har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) præsenteret en mulighed for at lave vedtægtsændring, der kan muliggøre korttidsudlejning f.eks. igennem tjenester som AirBnB.

Efter dialog med bestyrelsen og ejendomsadministratoren fremsætter vi derfor et forslag, om at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal bearbejde emnet korttidsudlejning i Skydebanegade frem mod generalforsamlingen i 2018.

Arbejdsgruppen forestilles at arbejde med de juridiske elementer af et eventuelt forslag, som f.eks. kommunal lovgivning, skatteindberetning og foreningens egne vedtægter. Oveni dette foreslås også at arbejdsgruppen kommer til at adressere problemstillinger, der måtte vedrøre fællesarealer, støjgener, klagemuligheder og lignende nabohensyn.

Det vil være vores håb, at man kunne tænke sig at deltage i arbejdsgruppen selvom man måtte have en række forbehold imod korttidsudlejning. På den måde vil et eventuelt forslag forhåbentlig kunne tage højde for et bredt udsnit af holdninger internt i foreningen.

Venlig hilsen

Gry Möger Poulsen og Frederik Gjørup Nielsen, Skydebanegade 14 [1.tv](#)

## GADENS FYSIK – Fase II

Forslag til Generalforsamlingen 2017.

**Forslag om at udvalget "Gadens Fysik" fortsætter sit arbejde – samt forslag om en ekstra bevilling på kr. 15.000.**

Ved Generalforsamlingen i 2016 blev der nedsat et udvalg – kaldet Gadens Fysik – der skulle arbejde med og komme med forslag til forskønnelse og forbedringer hvad angår Skydebanegades stikgårde ud mod gaden.

Samtidig blev der bevilget kr. 15.000 til professionel bistand.

Udvalget har gennem året arbejdet og holdt en del møder, hvor udvalget har samlet ideer og udarbejdet en overordnet plan for bedre cykelparkering i gaden, motorcykel parkering, forskønnelse og ny beplantning\* (se næste side).

Det har imidlertid ikke været muligt – indenfor rammen af 15.000 kr. – at få udarbejdet professionelle tegninger og et egentligt prospekt til videre behandling. Samtidig er det vurderingen, at den samlede udgift – selvom der er tale om tiltag der tager udgangspunkt i, at vi allerede har en meget smuk gade – vil være af en størrelsesorden, så det sikkert vil kræve et 2 eller 3-årigt rullende budget.

Vi foreslår derfor følgende:

- At der bevilges yderligere kr. 15.000.
- At der til næste års generalforsamling udarbejdes et professionelt oplæg til at etablere en "prøvegård", så alle kan se og erfare udtrykket.

Pva. Udvalget  
Thorkild Olsen

\*Udvalget arbejder med følgende fokusområder:

Projektet skal tillægge vægt og tage hensyn til den akustik, der er i stikgårdene, hvor lyden forstærkes og forplanter sig op gennem bygningerne og ind i lejlighederne. Derfor søger udvalget udelukkende at arbejde med forslag, som ikke inviterer til ophold i stikgårdene, men tværtom kanalisere eventuelt ophold ud i gaden.

Projektet arbejder med en optimering af det stigende behov for cykelparkering i stikgårdene. Vi ser gerne, at cykelparkering og beplantning kædes sammen, således at resultatet bliver et helhedsorienteret projekt, hvor æstetik og funktion samarbejder.

Projektet fokuserer på beplantning, som kræver mindst muligt vedligehold, hvor der tages højde for lysforhold og der findes en beplantning, som blomstrer fordelt henover sæsonen.

Det er udvalgets hensigt at bruge de midler, der stilles til rådighed af samlingen til at få arkitekter til at udarbejde et forslag til en forskønnelse af stikgårdene, hvor der tages hensyn til ovenstående. På Generalforsamlingen 2018 fremlægges forslaget, økonomi og evt. tidsplan for projektets udførelse.

## FORSLAG TIL AB SKYDEBANEN – GENERALFORSAMLING 2017

### Forslag:

Holdningstilkendegivelse og ønske om opbakning til følgende: Tilladelse til opstilling af træ-terrasse / fransk altan i stueetagen – ud for terrassedøren i nr. 24, stuen. Gård vest.

### Stiller:

Thorkild Olsen, nr. 24, stuen.

\*\*

Generalforsamlingen anmodes om tilslutning til opstilling af den på billedet viste træ-terrasse. Der er tale om en enkel og æstetisk smuk løsning, da målene på den franske altan modsvarer de almindelige terrasser, der hænger over.



Terrassen er pt. nedtaget efter en mislykket proces med den tidligere Bestyrelse. Derfor denne anmodning om tilslutning i forbindelse med ny ansøgning til Gårdlaug Vest. Det forventes at gårdlauget vil bakke op om løsningen, da de har sagt ja til en lignende løsning i fælleshaven ud mod Dannebrogsgade. Inspireret af den samme enkle funktionalitet og æstetik.

Foreningen har ingen udgifter forbundet med ovenstående.

**FULDMAGT**  
**jf. vedtægternes § 24, stk. 5:**

Undertegnede

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

der er andelshaver i AB "Skydebanen", 1709 København V, giver hermed fuldmagt:

til bestyrelsen v/formand **Eva Margrethe Madsen (SÆT KRYDS)** \_\_\_\_\_

eller til (NAVN): \_\_\_\_\_

til at varetage mine interesser ved den ordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 24. april 2017.

København, den                      2017

\_\_\_\_\_  
Som fuldmagtsgiver:

\* \* \*

**I henhold til vedtægternes § 24, stk. 5 har hver andel én stemme, og du kan kun give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller til et myndigt husstandsmedlem.**

Såfremt du ønsker at give fuldmagt til bestyrelsen v/formand Eva Margrethe Madsen, skal fuldmagten udfyldes, underskrives og afleveres i foreningens postkasse ved Boligkontoret, Skydebanegade 1, st., 1709 København V. Du kan også sende et (tydeligt) billede eller scan af den udfyldte og underskrevne fuldmagt pr. e-mail til [bestyrelsen@skydebanen.dk](mailto:bestyrelsen@skydebanen.dk). Fuldmagten skal være afleveret eller sendt til bestyrelsen senest **mandag den 24. april 2017, kl. 16.00**

Det bemærkes, at bestyrelsen for at undgå eventuelle tvivlsspørgsmål alene modtager fuldmagter *uden* begrænsninger.

Hvis du ønsker at give fuldmagt til et andet medlem af foreningen eller et myndigt husstandsmedlem, skal du selv aftale med vedkommende, hvad han/hun skal stemme på dine vegne.